

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托,根据贵院(2016)新0106执943号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院判案提供参考依据这一估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定,依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料,经过客观、公正的评估、分析与测算,撰写了本估价报告,现将估价结果报告如下:

(一) 估价目的: 鉴定涉案房地产在价值时点2016年11月30日的市场价值,为法院判案提供价值参考依据。

(二) 估价对象: 委估对象产权人为乌苏市兴缘房地产开发有限公司,位于乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼。本次委估对象位于第1至4层,规划用途为商业,实际用途商业。本次评估对象位于乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼建筑面积合计为2515.90平方米的房屋所有权及委估房屋所分摊的相应国有商业用地土地使用权(整宗土地未分证,证载土地使用权面积为10603.06平方米),不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表:

表(1-1)

序号	建筑物名称	预售许可证	建筑结构	所在楼层	用途	层高(米)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼1层	新建房许字20140067号	框架	第1层	商业	3.6	610.89
2	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼2层		框架	第2层	商业	3.6	767.10
3	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼3层		框架	第3层	商业	3.6	767.10
4	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街6号楼4层		框架	第4层	商业	3.6	370.81
5	合计						2515.90

(三) 价值时点: 2016年11月30日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2016 年 11 月 30 日的房地产市场价值为人民币 1160.75 万元，大写人民币壹仟壹佰陆拾万零柒仟伍佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

序号	建筑物名称	预售许可证	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街 6 号楼 1 层	新建房许字 20140067 号	框架	第 1 层	610.89	8056.00	492.13
2	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街 6 号楼 2 层		框架	第 2 层	767.10	4220.00	323.72
3	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街 6 号楼 3 层		框架	第 3 层	767.10	3031.00	232.51
4	乌苏市新市区办事处北京东路北侧乌苏酒街 6 号楼 4 层		框架	第 4 层	370.81	3031.00	112.39
5	合计				2515.90		1160.75

欲了解估价项目的全面情况，请认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合本次估价的假设和限制条件

法定代表人签章：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2016年12月26日





## 二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于2016年11月30日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。



沈波  
2016.12.26

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



罗云  
2016.12.26

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045